



Teilrevision der Ortsplanung Rothenburg Station (Arbeitsgebiet)

Bebauungsplan Rothenburg Station Ost

Öffentliche Auflage vom 14. November bis 13. Dezember 2016

Geschätzte Rothenburgerinnen und Rothenburger
Geschätzte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Gemäss kant. Richtplan wird Rothenburg Station als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Arbeitsplatznutzungen bezeichnet. Mit dem neu eröffneten Autobahnanschluss Rothenburg hat das ESP-Gebiet zwischen Bahnstation und Autobahn deutlich an Attraktivität gewonnen und ist durch drei Buslinien und über eine S-Bahn-Haltestelle verkehrsmässig gut erschlossen. Die Nachfrage von Unternehmen nach diesen Bauzonen im Gebiet Rothenburg Station ist gross. Darunter befinden sich auch interessierte Betriebe mit wenig Arbeitsplätzen, wenig Bauvolumen, offenen Lager- und grösseren Parkierungsflächen. Diese Entwicklung ist in Bahnhofnähe nicht erwünscht.

Aufgrund der Zielsetzungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes hat die künftige Entwicklung nicht durch Neuzonungen, sondern durch eine Entwicklung nach innen zu erfolgen. Um dieses Ziel zu sichern und um das Gebiet haushalterisch und qualitativ zu entwickeln, hat der Gemeinderat zusammen mit den Grundeigentümern beschlossen, für das engere Gebiet im Umfeld des Bahnhofs ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein sehr komplexes Areal. Verschiedene kantonale Rahmenbedingungen und örtliche Schwierigkeiten sind zu berücksichtigen. Es sind dies insbesondere der mitten durch das Areal verlaufende Gewässerraum Buzibach, die hohen Lärmbelastungen von Bahn und Autobahn, die Störfallvorsorge beim Transport gefährlicher Güter, sowie die von Bund und Kanton verlangten Fahrten- und Parkplatzbeschränkungen aufgrund der starken Belastungen des übergeordneten Strassennetzes.

Zusammen mit dem Bebauungsplan Rothenburg Station Ost – welcher in einer Begleitgruppe, bestehend aus Grundeigentümern, Gemeindevertretern und Fachexperten, unter Einbezug der betroffenen kantonalen Dienststellen erarbeitet wurde - sind insbesondere auch der Umweltverträglichkeitsbericht, die Lärm- und Verkehrsgutachten, die erforderliche Teilrevision der Ortsplanung sowie das Teilleitbild Hochhaus erarbeitet worden.

Rothenburg, 7. Juli 2016

Gemeinderat Rothenburg

Gegenstand des Auflage- und Mitwirkungsverfahrens

Teiländerung der Ortsplanung

- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements (Arbeitszone)
- Teiländerung des Zonenplans
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Bebauungsplan Rothenburg Station Ost

- Situation- und Schnittplan
 - Sonderbauvorschriften inkl. Anhang
 - Umweltverträglichkeits- und Risikobericht
 - Freiraumkonzept mit Pflanzliste, Retention und Beleuchtung
 - Leitbild Architektur
 - Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen pro Baubereich
 - Verkehrsbericht mit Erschliessung, Parkierung, Fahrtenerzeugung, Anlieferung, Feuerwehrzufahrt
 - Verkehrstechnisches Gutachten und Lärmgutachten
 - Teilleitbild Hochhaus Rothenburg (raumplanerisches Gutachten)
 - Jurybericht zum Studienauftrag Entwicklungskonzept Rothenburg Station
 - Planungsberichte des Gemeinderats und Vorprüfungsberichte des kant. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements.
-

Erläuterungen zum Bebauungsplan Rothenburg Station Ost

Der Bebauungsplan besteht aus verbindlichen Instrumenten: Situationsplan, Schnittplan und Sonderbauvorschriften. Zum Bebauungsplan gehören aber auch alle weiteren wegleitenden Instrumente gemäss Aufstellung auf der Titelseite. Diese Instrumente stellen wichtige Grundlagen bei der Projektierung, Beurteilung und Bewilligungserteilung dar, die es – mit entsprechender Flexibilität – zu beachten gilt.

Aus Platzgründen wird nachfolgend nur der Situationsplan dargestellt. Alle Dokumente liegen auf der Gemeindeverwaltung auf oder können unter www.rothenburg.ch eingesehen werden.

Das Konzept beinhaltet gesamthaft vier Baubereiche auf drei Grundstücken (von drei verschiedenen Grundeigentümern), die durch den Buzibach und die öffentliche Busverbindung Richtung IKEA bestimmt werden.



Konzept des Bebauungsplans überlagert mit dem Freiraumkonzept

Drei Baubereiche müssen mindestens 15m hoch bebaut werden. Die maximal mögliche Gesamthöhe von 25m entspricht der zulässigen Höhe gemäss heute geltender Arbeitszone. Der beim Bahnhof liegende vierte Baubereich ist für ein Hochhaus mit einer Höhe zwischen 45m und 54.5 m bestimmt. Die zulässigen Nutzungen, die Gestaltung der Innenhöfe, eine mögliche Realisierung in Etappen und die Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden sind in den Sonderbauvorschriften geregelt. Das Leitbild Architektur ist dabei eine wichtige Grundlage bei der künftigen Projekterarbeitung.

Eine ebenso grosse Bedeutung hat das **Freiraumkonzept**. Im oben dargestellten Situationsplan beschränken sich die Umgebungsflächen auf die hell- bis dunkelgrün dargestellten Flächen. Das wegleitende Freiraumkonzept differenziert diese Umgebungsflächen aber stark und stellt hohe Anforderungen an deren Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung. Das Freiraumkonzept ist ein wesentlicher Bestandteil der angestrebten Arbeitsplatzqualität an diesem Ort.

Die Erschliessung und Parkierung wurden in zahlreichen Besprechungen mit Vertretern des Bundes und des Kantons festgelegt. Die Nähe des Autobahnanschlusses und die hohe Verkehrsbelastung an den Kreiseln sind die Gründe, dass Bund und Kanton Massnahmen verlangen, die auf eine Begrenzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens abzielen. In den Sonderbauvorschriften sind diese Massnahmen und Beschränkungen detailliert festgelegt. Sie beziehen sich auf eine Beschränkung der Anzahl Parkplätze, auf eine mögliche Beschränkung der Ausfahrten zu den abendlichen Spitzenzeiten und zu einem Mobilitätsmanagement der Betriebe, die sich hier ansiedeln.

Das Baubauungsplanverfahren dient der **Umweltverträglichkeitsprüfung** als Leitverfahren. Der Umweltverträglichkeits- und Risikobericht wird ebenfalls öffentlich aufgelegt.

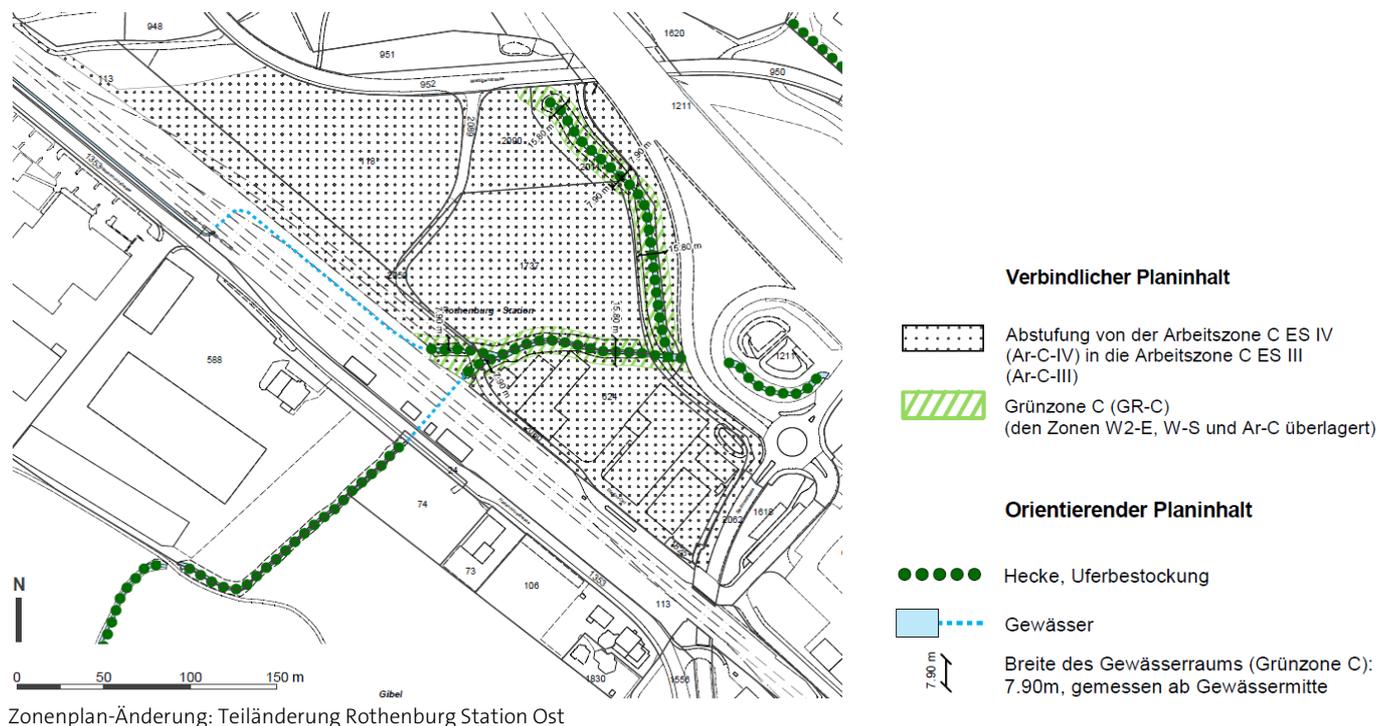
Anpassungen bei der Ortsplanung

Das Entwicklungskonzept lehnt sich stark an die heute geltende **Ortsplanung** an und benötigt nur geringe Änderungen. An dieser Stelle ist aber anzumerken, dass gemäss revidiertem kant. Planungs- und Baugesetz beide Planungsinstrumente, also Ortsplanung und Bebauungsplan, künftig durch die Stimmberechtigten zu beschliessen sind.

Die wichtigste Änderung betrifft die **Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe** (ES III statt ES IV). Dies bedeutet, dass stark störende Betriebe ausgeschlossen werden, d.h. nicht oder nur mässig störende Betriebe bei der künftigen Entwicklung im Vordergrund stehen (wie Büros, Dienstleistungen, Hotels, jedoch kein Wohnen).

Gemäss Eidg. Gewässerschutzverordnung ist mit der Änderung des Zonenplans grundsätzlich auch der **Gewässerraum** entlang von Bächen nutzungsplanerisch mit einer Grünzone zu sichern.

Das Hochhaus benötigt keine Änderung der Ortsplanung. Ein Hochhaus ist gemäss § 166 PBG aber in einem Bebauungsplan festzusetzen.



Öffentliche Auflage, Planungszone, Mitwirkung

Öffentliche Auflage (14. November bis 13. Dezember 2016)

Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements, des Zonenplans sowie der Bebauungsplan Rothenburg Station Ost liegen im Sinne der §§ 61 und 69 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) öffentlich auf. Zur öffentlichen Auflage gelangt auch der Umweltverträglichkeitsbericht mit Umwelt- und Risikobericht.

Planungszone

Gemäss § 85 PBG gelten die geänderten und neuen Bau- und Nutzungsvorschriften mit Bau- und Zonenreglement sowie die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Rothenburg Station Ost vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone.

Mitwirkungsverfahren

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wird auch das Mitwirkungsverfahren zur Ausscheidung der überlagernden Grünzone betreffend die Grundstücke Nrn. 113, 624, 2059, 2060, 2211, 1737, 2011 und 2090, GB Rothenburg, gemäss § 6 PBG durchgeführt. Zu dieser Vorlage kann sich jedermann äussern, auch Personen und Institutionen, die nicht zur Einsprache legitimiert sind.

Auflage- und Einspracheverfahren

Auflageort

Alle Akten, die zur Auflage gelangen, liegen bei der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Stationsstrasse 4, beim Ressort Öffentliche Infrastruktur (2. Stock), zur Einsicht auf:

Montag	08.00 – 11.45 Uhr	13.30 – 18.00 Uhr
Dienstag bis Donnerstag	08.00 – 11.45 Uhr	13.30 – 17.00 Uhr
Freitag	08.00 – 11.45 Uhr	13.30 – 16.30 Uhr
Samstag und Sonntag	geschlossen	

Die Planungsgrundlagen finden Sie ebenfalls unter www.rothenburg.ch.

Einsprachefrist / Einsprachelegitimation

Allfällige Einsprachen sind innert der Auflagefrist vom 14. November bis 13. Dezember 2016 schriftlich an den Gemeinderat Rothenburg „Teilrevision der Ortsplanung“ beziehungsweise „Bebauungsplan Rothenburg Station Ost“, Stationsstrasse 4, 6023 Rothenburg, zu richten. Sie müssen einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG.

Mitwirkungsfrist

Allfällige Äusserungen zur Festsetzung des Gewässerraums sind innert der Auflagefrist vom 14. November bis 13. Dezember 2016 schriftlich an den Gemeinderat Rothenburg „Mitwirkung Gewässerraum“, Stationsstrasse 4, 6023 Rothenburg, zu richten.

Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss allfälliger Verhandlungen mit den Einsprechenden sowie Behandlung allfälliger Eingaben aus der Mitwirkung unterbreitet der Gemeinderat die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan Rothenburg Station Ost anschliessend der Bevölkerung zur Gemeindeabstimmung. Dabei wird auch über jede nicht gütlich erledigte Einsprache und die Feststellung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfung) entschieden.

Vorbehalten bleibt eine zweite öffentliche Auflage aufgrund allfällig wesentlicher Änderungen. Die von den Stimmberechtigten beschlossene Teilrevision der Ortsplanung und der Bebauungsplan Rothenburg Station Ost werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Wir geben Ihnen gerne Auskunft

Für eine persönliche Auskunft steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Gemeinde Rothenburg, Valentin Kreienbühl, Ressortleiter Öffentliche Infrastruktur
valentin.kreienbuehl@rothenburg.ch oder 041 288 81 51

Hinweis

Baubewilligung für den Neubau eines Büro- und Schulungsgebäudes auf Grundstück Nr. 1737

Auf den Grundlagen der heutigen Zonenordnung sowie den Bestimmungen des Bebauungsplans Rothenburg Station Ost und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung wurde im Vorfeld bereits der Neubau eines Büro- und Schulungsgebäudes der Reiter & Partner AG auf Grundstück Nr. 1737 rechtskonform bewilligt.

Unterlagen

Die ausführlichen Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung sowie des Bebauungsplans Rothenburg Station Ost können auf der Website der Gemeinde www.rothenburg.ch heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung am Schalter des Ressorts Öffentliche Infrastruktur (2. Stock) eingesehen werden.